

Sygn. akt V ACa 140/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gierczak
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska (spr.) SO del. Mariusz Struski
Protokolant:	stażysta Anna Kowalewska

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 28 lutego 2014 r. sygn. akt I C 186/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że:

a) umarza postępowanie w zakresie żądania waloryzacji kwoty 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r.;

b) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

c) oddala powództwo w pozostałej części;

2. w punkcie 3 (trzecim) w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6.351 (sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz radcy prawnego J. M. kwotę 9.100 (dziewięć tysięcy sto) złotych, powiększoną o stawkę należnego podatku od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz radcy prawnego A. W. kwotę 500 (pięćset) złotych, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 140/16

UZASADNIENIE

Powód B. S., po ostatecznym sprecyzowaniu żądań pozwu, domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej (...) spółki z o.o. w S.:

1) kwoty 293 336 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 grudnia 2009r. tytułem odszkodowania za nieprzeniesienie na niego przez pozwaną własności lokalu użytkowego nr (...) w Kupieckim Centrum Handlowym w S. przy ul. (...);

2) kwoty 13 946,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lutego 2012r. z tytułu użytkowania przez pozwaną 33 boksów w hali handlowo-usługowej wybudowanej za pieniądze wpłacone przez osoby, które zawarły z pozwaną umowę o realizację inwestycji w postaci wybudowania tej hali w grudniu 1999r. oraz z tytułu proporcjonalnego zwrócenia nakładów poniesionych przez powoda na pomieszczenia biurowe i pomocnicze, znajdujące się w hali, które to nakłady pozostają w wyłącznej dyspozycji pozwanej;

3) kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. wraz z waloryzacją sądową (art. 358¹ § 3k.c.), wpłaconej pozwanej na wybudowanie lokalu nr (...), zgodnie z treścią umowy nr (...);

4) kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2013r. tytułem zwrotu utraconych korzyści, związanych z nieprzeniesieniem na niego własności lokalu nr (...);

5) kwoty 20 547,70 zł oraz kwoty 2 232,56 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lutego 2012r., z tytułu użytkowania przez pozwaną 33 boksów w hali handlowo-usługowej, wybudowanej za pieniądze wpłacone przez osoby, które zawarły z pozwaną umowę o realizację inwestycji, w postaci wybudowania tej hali w grudniu 1999r. oraz z tytułu proporcjonalnego zwrócenia nakładów poniesionych przez powoda na pomieszczenia biurowe i pomocnicze znajdujące się w hali, które pozostają w wyłącznej dyspozycji pozwanej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując zasadność żądań powoda.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 28 lutego 2014r. umorzył postępowanie co do kwoty 2 936,44 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód zawarł z pozwaną w dniu 7 grudnia 1999r. dwie pisemne umowy o realizację inwestycji, umowę nr (...) i umowę nr (...). Na podstawie tych umów pozwana zobowiązała się do wybudowania dla powoda dwóch lokali użytkowych, tj. lokalu nr (...), o powierzchni użytkowej 14,63 m², położonego na parterze budynku Centrum Handlowego w S. przy ul. (...) oraz lokalu nr (...), o powierzchni użytkowej 20m², położonego na piętrze tego budynku. Lokale te miały zostać wybudowane w ramach inwestycji realizowanej przez pozwaną, polegającej na wybudowaniu na dzierżawionej przez pozwaną od Gminy M. S. nieruchomości gruntowej, położonej w S. przy ul. (...) (działki nr (...)) Kupieckiego Centrum Handlowego (...) wraz z wydzielonymi lokalami użytkowymi oraz wspólnymi obiektami infrastruktury towarzyszącej. Powyższa inwestycja miała zostać zrealizowana w całości ze środków pochodzących z wpłat inwestorów.

W § 4 obu umów strony określiły zasady finansowania inwestycji wskazując, iż całkowity koszt budowy każdego lokalu w stanie surowym (do wykończenia) wraz z infrastrukturą nie może przekroczyć 2 500 zł brutto za 1 m² powierzchni lokalu. Pozwana w § 5 pkt 2 obu umów zobowiązała się do przekazania powodowi każdego lokalu użytkowego w stanie surowym do dnia 31 grudnia 2001r.

W § 5 pkt. 4 umów strony postanowiły, że po przekazaniu wyżej określonych lokali użytkowych powodowi oraz nabyciu przez pozwaną od Gminy S. prawa własności nieruchomości, na której zostanie wybudowane Kupieckie Centrum Handlowe (...), pozwana przeniesie na powoda własność przedmiotowych lokali, zaś kwota uiszczona przez powoda na budowę lokali zostanie zaliczona na poczet ceny za przeniesienie własności tych lokali (§ 5 pkt 5 umowy).

Do czasu przeniesienia własności dwóch lokali na powoda, powód będzie użytkował lokale, ponosząc jedynie koszty ich eksploatacji oraz będzie partycypował w kosztach ponoszonych przez pozwaną, proporcjonalnie do powierzchni lokali. Pismem z dnia 7 lutego 2002r. pozwana przedstawiła powodowi rozliczenie nakładów inwestycyjnych na każdy z lokali, z określeniem wysokości kwot pozostałych do wpłacenia tytułem całkowitego ich rozliczenia. Zgromadzenie wspólników pozwanej spółki w 2002r. podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali usytuowanych w Kupieckim Centrum Handlowym (...) i ich sprzedaży wraz z niewydzieloną częścią wspólną i udziałem w nieruchomości na rzecz osób fizycznych, które poniosły koszty budowy oraz osób fizycznych i prawnych, wyłonionych w przetargu, co do lokali, którymi dysponuje pozwana.

Pozwana pismami z dnia 28 marca 2002r. i 2 kwietnia 2003r. wzywała powoda do odbioru lokalu nr (...), znajdującego się na piętrze (...), jednak powód nie odebrał tego lokalu i nigdy nie prowadził w nim żadnej działalności.

Z kolei lokal nr (...), położony na parterze, został za zgodą powoda w dniu 5 kwietnia 2005r. wydany jego byłej żonie, S. S., która prowadzi tam działalność gospodarczą i uiszcza na rzecz pozwanej wszelkie opłaty związane z eksploatacją tego lokalu.

Powód w okresie od 2006r. do 2009r. wystosował do pozwanej kilkadziesiąt pism dotyczących realizacji inwestycji w ramach umów nr (...), w których wielokrotnie modyfikował swoje wnioski i żądania. Deklaracja nabycia własności lokali po przedstawieniu mu wysokości kwoty, którą powinien zapłacić, wyprzedzała żądanie usunięcia wad prawnych zawartych umów, z uwagi na ich nieważność, następnie złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy i domagał się odszkodowania, a później wzywał pozwaną do bezwarunkowego przeniesienia na niego własności lokali użytkowych wraz z udziałem w gruncie, z odwołaniem do zawartych umów. Pozwana zapewniła, że dojdzie do przeniesienia własności lokali po uprzednim uregulowaniu należności za grunt i opłat związanych z przygotowaniem lokali do sprzedaży. Składała propozycje negocjacji powodowi lub ewentualnym nabywcom jego udziałów w spółce, jednak powód nie skorzystał z tych propozycji. Powód wysuwał także żądania zapłaty odszkodowania wynikającego z zawarcia umów o niemożliwe świadczenia, w kwocie 51 650 zł w odniesieniu do umowy nr (...) i w kwocie 250 000 zł w odniesieniu do umowy nr (...).

W piśmie z dnia 11 stycznia 2005r. powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...), która była w jego ocenie nieważna oraz zażądał zwrotu kwoty 50 000 zł, wpłaconej w jej wykonaniu.

Nadto w piśmie z dnia 9 maja 2006r. powód oświadczył, że odstępuje od umowy nr (...), że rozwiązuje ją wobec odmowy przeniesienia na niego prawa własności lokalu nr (...), usytuowanego na piętrze budynku (...) i żądanie to podtrzymał w piśmie z dnia 24 lipca 2012r. Pozwana oświadczenia powoda uznała za bezskuteczne podnosząc że w umowie nr (...) przyrzeczenie przeniesienia własności było jedynie ogólnikowe i nie precyzowało szczegółowych warunków dopełnienia tej czynności prawnej.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż powód nie wykazał przesłanek odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej pozwanej spółki. Pozwana z kolei wykazała, że to nie z jej winy nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu nr (...), gdyż nie uchylała się od obowiązku sfinalizowania całej umowy nr (...). Nie zasługiwały także na uwzględnienie roszczenia powoda, związane z realizacją umowy nr (...),

dotyczącą lokalu nr (...), tj. żądania rozwiązania umowy bądź ustalenia, że umowa ta wygasła, jak również żądania zwrotu poniesionych nakładów na budowę lokalu użytkowego nr (...) oraz odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, gdyż powód w żaden sposób nie wykazał by zaistniały przesłanki do odstąpienia przez niego od umowy.

Nie uznał także Sąd Okręgowy zasadności roszczeń powoda, opartych na art. 405 k.c. Przy szeroko zakreślonym w obu umowach obowiązku pokrycia przez powoda kosztów budowy części wspólnych budynku, proporcjonalnie do powierzchni lokali użytkowych postawionych do dyspozycji powoda, brak było zdaniem Sądu I instancji jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że pozwana spółka w jakimkolwiek zakresie wzbogaciła się bezpodstawnie kosztem powoda w rozumieniu art. 405 k.c.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku, skierowaną do rozstrzygnięcia o oddaleniu powództwa i o kosztach procesu, zarzucając:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że z winy powoda nie doszło do realizacji umowy nr (...) i do przeniesienia na rzecz powoda własności lokalu nr (...) przez pozwaną, mimo że zebrane w sprawie dowody wskazują na winę pozwanej w tym względzie;

2) obrazę przepisów prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c., mającą istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, przez nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego mającego na celu ustalenie, czy wybudowany dla powoda lokal nr (...) spełnia wymagania lokalu handlowego oraz czy zostały spełnione inne warunki, zawarte w umowie nr (...), dotyczące wybudowania urządzeń w budynku, a mające wpływ na funkcjonowanie tego lokalu, a nadto zaniechanie przez Sąd I instancji przeprowadzenia postępowania dowodowego co do zasadności roszczeń powoda, opartych na art. 405 k.c.;

3) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie przez Sąd I instancji przyczyn, dla których nie przeprowadził dowodów zawnioskowanych przez powoda na potwierdzenie jego roszczeń oraz odmówił wiarygodności innym dowodom.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie jego roszczeń, dotyczących umowy nr (...), a w pozostałej części uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 30 czerwca 2014r. oddalił apelację, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i przyznał pełnomocnikowi powoda, ustanowionemu z urzędu, koszty nieopłaconej pomocy prawnej, dzieląc ustalenia faktyczne Sadu I instancji i dokonaną przez ten Sąd ich ocenę prawną.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 25 listopada 2015r. sygn.. akt IV CSK 55/15 uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 czerwca 2014r. w części oddalającej powództwo o zasądzenie kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maj 2003r. wraz z waloryzacją tej kwoty, w odniesieniu do lokalu nr (...) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. W pozostałym zakresie Sąd Najwyższy skargę kasacyjną powoda oddalił.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia wskazał, że wykładnia umów zawartych przez strony, uwzględniająca wymagania objęte art. 65 § 2 k.c. prowadzi do wniosku, że zamiarem stron było wybudowanie przez pozwaną na rzecz powoda, jak i pozostałych inwestorów, lokali użytkowych w stanie surowym wraz z infrastrukturą i pomieszczeniami pomocniczymi, wchodzących w skład Centrum Handlowego (...), na nieruchomości dzierżawionej od Gminy S., ze środków wpłaconych przez inwestorów na poczet ustalonych kosztów budowy lokali, infrastruktury i pomieszczeń pomocniczych. Po przekazaniu wybudowanych lokali inwestor miał obowiązek wykończenia ich w określonym terminie i korzystania z nich do czasu przeniesienia własności przez pozwaną, która uzyskała zapewnienie, zawarte w umowie dzierżawy, nabycia własności nieruchomości od Gminy S. w trybie bezprzetargowym. Na poczet odpłatności zaliczone miały być wpłaty wniesione na pokrycie kosztów budowy lokali. Założonym celem

umowy było uzyskanie przez inwestorów odrębnej własności lokali wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku Centrum Handlowego i w nieruchomości.

Przyjęte przez stronę pozwaną, jako podmiot realizujący inwestycję, zobowiązanie do przeniesienia na inwestora odrębnej własności lokali, chociaż nie zostało podjęte w wymaganej formie (art. 158 k.c.), tj. w formie aktu notarialnego i nie może doprowadzić do wyegzekwowania go drogą orzeczenia sądu, jest wiążąca, a niewykonanie go przez podmiot realizujący inwestycję, rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą, przewidzianą w art. 471 k.c.

Nadto Sąd Najwyższy wskazał, że do oceny stosunku prawnego, wynikającego z umów zawartych przez strony, powinny być stosowne przepisy kodeksu cywilnego o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej zobowiązań, a w zakresie zagadnień szczególnych, wykraczających poza wymienione regulacje, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię przepisy dotyczące umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa.

Sąd Najwyższy jednoznacznie wypowiedział się za zakwalifikowaniem umów zawartych przez strony jako umów deweloperskich.

Nie uznał Sąd Najwyższy zasadności zarzutu naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c. podnosząc, że skoro wzrost kosztów budowy lokalu nr (...) był niezależny od pozwanej, a powód odmawiał zapłaty zarówno różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami budowy a wniesionymi przez niego wpłatami, jak i kosztów związanych z wyodrębnieniem oraz nabyciem własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości i w częściach wspólnych Centrum Handlowego, to zasadne było stanowisko, że do przeniesienia własności lokalu nr (...), wykorzystywanego zgodnie z wolą powoda przez jego żonę, w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, nie doszło z przyczyn niezależnych od pozwanej, na które złożył się wzrost kosztów budowy oraz odmowa zapłaty przez powoda wskazanych należności. Na podkreślenie także zasługiwał, zdaniem Sądu Najwyższego, brak zdecydowanego stanowiska powoda w odniesieniu do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Powód nie wykazał także faktu poniesienia szkody oraz jej wysokości.

W odniesieniu do lokalu nr (...) także nie zostały wykonane przez powoda przesłanki odpowiedzialności pozwanej, przewidziane w art. 471 k.c., co do żądania odszkodowania w wysokości 50 000 zł, wobec nieprzeniesienia przez pozwaną na jego rzecz własności tego lokalu. Niezależnie od tego, że również w tym przypadku powód nie sprecyzował jednoznacznego żądania dotyczącego woli nabycia jego własności. Odmowa odbioru lokalu i niewykończenia go połączona była z twierdzeniem, że został on wadliwie wykonany, jednak powód nie zgłosił żądań prowadzących do usunięcia wad. Następnie składał oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a później zgłosił żądanie zwrotu wpłaconych kwot i zapłaty odszkodowania. W ocenie Sądu Najwyższego nie było podstaw do uznania, że doszło do powstania szkody wynikającej z nieprzeniesienia na powoda własności tego lokalu, a zatem powoływanie się na naruszenie art. 471 k.c. było niezasadne.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut niezastosowania art. 405 k.c. do oceny roszczeń związanych z uzyskaniem korzyści przez pozwaną kosztem powoda, polegających na wybudowaniu dodatkowych 33 lokali, współfinansowanych także przez niego oraz osiąganiu dochodów z ich używania. Powód nie wykazał zaistnienia przesłanek przewidzianych tym uregulowaniem tak w odniesieniu do bezpodstawności wzbogacenia pozwanej kosztem powoda, jak i zubożenia powoda.

Sąd Najwyższy podzielił stanowisko Sądu Apelacyjnego, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) było niezasadne, skoro nie było przewidziane w umowie, jak też nie doszło do spełnienia przesłanek z art. 491 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zauważył jednak, że Sąd Apelacyjny nie ocenił prawidłowo żądania zwrotu wpłaconej kwoty w łącznej wysokości 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. i waloryzacją. Stanowiło ono następstwo rezygnacji powoda z uzyskania lokalu i prowadzenia w nim działalności. Sąd Najwyższy wskazał, że nie można było traktować jako szkody środków wniesionych na pokrycie kosztów wybudowania lokalu nr (...), lecz należało rozpoznać to żądanie z uwzględnieniem skutków wywołanych rezygnacją powoda z dochodzenia przekazania własności lokalu,

który pozostaje w dyspozycji pozwanej i stanowi jej własność, chociaż część kosztów jego budowy została przez niego poniesiona, zaś obowiązek tego świadczenia odpadł.

Nadto Sąd Najwyższy wskazał na powinność ustalenia przez Sąd Apelacyjny podstawy prawnej roszczenia, odmiennej od wskazanej przez apelującego.

Po wydaniu wyroku przez Sąd Najwyższy strona pozwana złożyła pismo procesowe z dnia 26 kwietnia 2016r., w którym przeprowadziła wywód dotyczący nienależnego świadczenia, w odniesieniu do stanu faktycznego sprawy i wyprowadziła wniosek o niezasadności żądania przez powoda kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. i waloryzacją.

Pozwana przedstawiła w powołanym piśmie własną interpretację tej części uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015r. sygn. akt IV CSK 55/15, która odniosła się do żądania przez powoda zapłaty kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami i waloryzacją, podając, iż podstawą prawną żądania powoda może być art. 410 § 1 i § 2 k.c., z odesłaniem do art. 405 k.c. oraz ograniczeniami wynikającymi z art. 411 k.c. Pozwana wyraziła wątpliwość, czy autonomiczna decyzja powoda, polegająca na tym, iż pomimo niemożliwości odstąpienia od umowy rezygnuje on z własności lokalu, może być uznana jako odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia.

W ocenie pozwanej nie można przyjąć, że podstawa prawna świadczenia odpadła, przede wszystkim dlatego, że strony wiąże umowa, pozwana wykazuje gotowość świadczenia, a powód nie chce wykonać umowy. Zdaniem pozwanej rezygnacja z lokalu użytkowego, jako późniejsza podstawa faktyczna żądania zwrotu świadczenia nienależnego, musi wynikać z przesłanek o charakterze obiektywnym, a nie jedynie z subiektywnego przeświadczenia jednej ze stron o racji swojego stanowiska. Według pozwanej nie zachodzi w sprawie również kolejna podstawa do uznania istnienia świadczenia nienależnego, tj. przyjęcie, że zamierzony cel świadczenia odpadł lub nie został osiągnięty. Nie chodzi tu bowiem o cel w znaczeniu czegoś, co tylko jedna ze stron sobie wyobraziła czy zaplanowała.

Pozwana zwróciła uwagę na okoliczność, iż aktualnie ceny rynkowe lokali użytkowych na dolnej kondygnacji budynku Centrum (...) kształtują się na poziomie od 40 000 zł do 80 000 zł, w zależności od lokalizacji, zaś ceny lokali na górnej kondygnacji, kształtują się na poziomie od 5 000 zł do 10 000 zł. Takiego stanu rzeczy strony zawierając umowy o realizację inwestycji w 1999r. nie były w stanie przewidzieć.

Pozwana wywodziła, że przyczyną niskich cen lokali użytkowych na górnej kondygnacji są w zasadzie okoliczności o charakterze obiektywnym, m.in. znaczny przyrost liczby obiektów handlowych w S., znaczne zmniejszenie liczby mieszkańców S., utrata przez S. statusu miasta wojewódzkiego, położenie lokalu na górnej kondygnacji i konkurencja na rynku.

Według pozwanej powód zrezygnował z nabycia własności lokalu nr (...) będąc świadomym tego, że wartość rynkowa tego lokalu jest znacznie niższa od sumy, jaką wpłacił pozwanej na wybudowanie tego lokalu.

Pozwana przyznała, że od marca 2008r. wykorzystywała lokal nr (...) jako schowek i nie naliczała powodowi opłat za ten lokal, lecz miało to miejsce w krótkim okresie, od 2008r. do 2010r. Później pozwana ponownie zaoferowała powodowi wydanie tego lokalu, lecz powód go nie odebrał.

Pozwana twierdziła, że w niniejszej sprawie występuje bardzo istotna różnica pomiędzy wartością zubożenia powoda a wartością ewentualnego wzbogacenia pozwanej.

Nadto w czasie, kiedy powód dokonywał wpłaty na poczet praw do lokalu użytkowego, był przedsiębiorcą i otrzymywał faktury, w których wykazywano podatek od towarów i usług. W związku z tym, że miał uprawnienie do odliczenia podatku od towarów i usług, nie został zubożony w wysokości 50 000 zł, gdyż była to kwota brutto.

Pozwana wskazała, że realną wartością wzbogacenia powoda jest jedynie wartość rynkowa lokalu użytkowego nr (...), a nie suma wpłat netto, dokonanych przez powoda.

Niezależnie od powyższych wywodów pozwana twierdziła, że według art. 411 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli jego spełnienie czyni zadość zasadom współżycia społecznego. Gdyby wszyscy właściciele lokali użytkowych, znajdujących się na górnej kondygnacji budynku złożyli oświadczenia o rezygnacji z lokali i żądali od pozwanej zwrotu wpłaconych kwot z odsetkami i waloryzacją to bankructwo pozwanej byłoby nieuniknione. Dlatego pozwana wniosła aby działanie powoda, polegające na rezygnacji z lokalu, uznać jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 411 pkt 2 k.c. Konkludując pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda, odnoszącej się do roszczenia o zapłatę na jego rzecz kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. wraz z waloryzacją. Według pozwanej ewentualna wartość wzbogacenia pozwanej to kwota ok. 4 000 zł, bo taka jest wartość rynkowa lokalu użytkowego na górnej kondygnacji. Powód przy założeniu właściwej kwalifikacji żądania winien wykazać wartość jego zubożenia i ewentualnie wartość wzbogacenia pozwanej.

Pozwana wniosła także o dopuszczenie dowodów w postaci pism dołączonych do jej pisma procesowego z dnia 26 kwietnia 2016r. (k. 1201-1214).

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 7 czerwca 2016r. pełnomocnik powoda oświadczył, iż powód zmienia żądania apelacyjne wobec treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015r. i wnosi obecnie o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w S. w części oddalającej powództwo przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 50 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. Według powoda rezygnacja z lokalu nastąpiła w maju 2003r., kiedy powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 50 000 zł. Powód zakwestionował wartość lokali użytkowych, wynikającą z przedłożonych przez powoda przy piśmie procesowym z dnia 26 kwietnia 2016r. aktów notarialnych.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, w zakresie wynikającym z treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015r. sygn.. akt IV CSK 55/15.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie w znacznej części.

Zakres rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny, po wydaniu przez Sąd Najwyższy wyroku z dnia 25 listopada 2015r. sygn. akt IV CSK 55/15, został ograniczony do roszczenia powoda o zapłatę kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. wraz z waloryzacją, zaś po sprecyzowaniu żądania przez pełnomocnika powoda na rozprawie apelacyjnej w dniu 7 czerwca 2016r. do żądania zapłaty kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2015r. sygn. akt IV CSK 55/15 wskazał, że wykładnia umów zawartych przez strony niniejszego postępowania, uwzględniająca wymagania określone w art. 65 § 2 k.c. prowadzi do wniosku, iż zamiarem stron było wybudowanie przez pozwaną dla powoda, jak i pozostałych inwestorów, lokali użytkowych w stanie surowym wraz z infrastrukturą i pomieszczeniami pomocniczymi, wchodzących w skład Centrum Handlowego (...), na nieruchomości dzierżawionej od Gminy S., ze środków wpłaconych przez inwestorów na poczet ustalonych kosztów budowy lokali, infrastruktury i pomieszczeń pomocniczych. Po przekazaniu wybudowanych lokali inwestor miał obowiązek wykończenia ich w określonym terminie i korzystania z nich do czasu przeniesienia własności przez pozwaną, która uzyskała zapewnienie, zawarte w umowie dzierżawy, nabycia własności nieruchomości od Gminy S. w trybie bezprzetargowym. Na poczet odpłatności zaliczone miały być wpłaty poniesione na pokrycie kosztów budowy lokali. Założonym celem umowy było uzyskanie przez inwestorów odrębnej własności lokali wraz z udziałem w częściach wspólnych Centrum i w nieruchomości. Przyjęte przez podmiot realizujący inwestycję zobowiązanie do przeniesienia przez inwestora odrębnej własności lokali, chociaż nie zostało podjęte w wymaganej (art. 158 k.c.) formie aktu notarialnego i nie może doprowadzić do wyegzekwowania go drogą orzeczenia sądu, jest wiążące, a niewykonanie go przez ten podmiot rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą, opartą na art. 471 k.c. Umowy stron, w tym także umowa nr (...), dotycząca lokalu nr (...), miały charakter umów deweloperskich, choć realizacja inwestycji miała miejsce na nieruchomości, która nie stanowiła w tym czasie własności pozwanej spółki. Strony umów zakładały, że wykonanie ostatniego ich etapu nastąpi po nabyciu własności nieruchomości przez

pozwaną i przyjęły, że do tego czasu inwestorzy będą korzystać z lokali, ponosząc koszty z tym związane (§ 5 ust. 6 umów). Sąd Najwyższy wskazał, że wobec nabycia własności nieruchomości przez pozwaną nie było przeszkód z jej strony do wypełnienia zobowiązania przeniesienia własności lokali na rzecz inwestorów.

Sąd Najwyższy podzielił stanowisko Sądu Apelacyjnego, wyrażone w wyroku z dnia 30 czerwca 2014r. sygn. akt V ACa 343/14, że w odniesieniu do lokalu nr (...) nie zostały wykazane przesłanki odpowiedzialności pozwanej, przewidziane w art. 471 k.c., co do żądania odszkodowania w wysokości 50 000 zł, wobec nieprzeniesienia przez pozwaną na jego rzecz własności tego lokalu. Oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy nr (...) było nieuzasadnione, skoro nie było przewidziane w umowie, jak też nie doszło do spełnienia przesłanek wskazanych w art. 491 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy stwierdził jednak, że Sąd Apelacyjny nie ocenił prawidłowo żądania zwrotu wpłaconej kwoty w łącznej wysokości 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r. i waloryzacją. Stanowiło ono, według Sądu Najwyższego, następstwo rezygnacji powoda z uzyskania lokalu i prowadzenia w nim działalności. Nie można było traktować jako szkody środków wniesionych na pokrycie kosztów wybudowania lokalu nr (...). Należało rozpoznać to żądanie z uwzględnieniem skutków wywołanych rezygnacją powoda z dochodzenia przekazania własności lokalu, który pozostaje w dyspozycji pozwanej i stanowi jej własność, chociaż część kosztów jego budowy została przez niego poniesiona, zaś obowiązek tego świadczenia odpadł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ponownie rozpoznającego apelację powoda w określonym wyżej zakresie, kwota 50 000 zł, którą powód uiszczył pozwanej na podstawie umowy nr (...) z dnia 7 grudnia 1999r. na poczet kosztów budowy lokalu nr (...) wraz z infrastrukturą, była jednocześnie kwotą świadczoną na poczet należności za prawo własności tego lokalu oraz udział powoda w gruncie i częściach wspólnych infrastruktury towarzyszącej. Z § 5 pkt 4 umowy wynikało, że po przekazaniu lokalu powodowi i po nabyciu prawa własności gruntu, pozwana ustanowi na rzecz powoda odrębną własność lokalu, zaś w § 5 pkt 5 umowy strony postanowiły, że na poczet należności za to prawo zostanie zaliczona kwota wpłacona przez powoda na jego budowę. Prawo własności lokalu miało być zatem w przyszłości, tj. po nabyciu prawa własności gruntu przez pozwaną, przeniesione przez pozwaną na powoda, co mogło nastąpić tylko na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Niesporne było, że powód lokalu nr (...), nigdy nie odebrał, zaś pozwana nie przeniosła również na niego własności tego lokalu.

Świadczenie dokonane przez powoda na podstawie umowy nr (...) miało, jak wyżej wskazano, podwójny charakter, natomiast Sąd Najwyższy wskazał, że założonym celem umowy było uzyskanie przez inwestorów, w tym powoda, odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych wybudowanego Centrum i w nieruchomości. Tak określony cel umowy nie został osiągnięty, gdyż z jednej strony pozwana nie przeniosła na powoda prawa własności lokalu nr (...), z drugiej zaś strony powód nigdy nie odebrał tego lokalu celem jego użytkowania, kwestionując jakość jego wykonania.

Sąd Najwyższy stwierdził, że wobec nabycia własności nieruchomości przez pozwaną, nie było przeszkód z jej strony do wypełnienia zobowiązania przeniesienia własności lokali na rzecz inwestorów, w tym na powoda. Z powyższą oceną należy się zgodzić. Uzależnienie przez pozwaną przeniesienia własności lokalu od wcześniejszego uiszczenia dodatkowej kwoty tytułem wzrostu kosztów budowy, biorąc pod uwagę dysproporcję pomiędzy kwotą już uiszczoną (50 000 zł) a kwotą wzrostu kosztów, nie było uzasadnione w świetle § 5 pkt 4 umowy. Nie oznaczało to oczywiście, że pozwana nie mogła domagać się od powoda dodatkowej kwoty tytułem wzrostu kosztów budowy, jednak miała możliwość dochodzić tej kwoty już po przeniesieniu własności lokalu.

Powód z kolei nie odebrał lokalu nr (...), mimo wezwań kierowanych do niego przez pozwaną 28 marca 2002r. i 2 kwietnia 2003r. (k. 311 i k. 312), kwestionując jakość wykonania tego lokalu oraz obowiązek dopłaty dodatkowej kwoty tytułem wzrostu kosztów budowy. Dochodzić w sądzie przeniesienia własności lokalu powód nie mógł, podobnie jak pozwana nie mogła domagać się aby sąd zobowiązał powoda do złożenia oświadczenia woli o nabyciu własności tego lokalu, z uwagi na to, że umowa nr (...) nie została zawarta w formie aktu notarialnego. W tej sytuacji zamierzony cel spełniony przez powoda świadczenia nie został osiągnięty, zaś świadczenie wcześniej spełnione traktować

należy jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., gdyż powód spełnił świadczenie na poczet umowy przeniesienia własności lokalu, która nie została zawarta.

Art. 410 § 2 k.c. nie uzależnia możliwości dochodzenia zwrotu świadczenia nienależnego od tego, która ze stron doprowadziła do sytuacji odpadnięcia podstawy świadczenia lub nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia. Samo zaistnienie tych okoliczności uzasadnia zastosowanie wskazanego przepisu.

Co do zasady zatem powód był uprawniony do dochodzenia zwrotu świadczenia nienależnego w kwocie 50 000 zł.

Nie zachodziły wskazane w art. 411 pkt 1 – 4 k.c. podstawy do uznania, że powód nie może domagać się od pozwanej zwrotu świadczenia. Pozwana w piśmie procesowym z dnia 26 kwietnia 2016r. wskazała, że żądanie zwrotu świadczenia przez powoda należy traktować jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 411 pkt 2 k.c. Według pozwanej powód postępuje „sprytnie” i „na siłę” chce się uwolnić od tego lokalu. Gdyby zwrotu świadczenia zażądali wszyscy właściciele lokali użytkowych, znajdujących się na górnej kondygnacji wybudowanego przez pozwaną Centrum, to pozwana zbankrutowałaby. Zarzut pozwanej jest niezasadny, gdyż właściciele lokali użytkowych wykonali swoje zobowiązanie wynikające z zawartych z pozwaną umów, zaś pozwana przeniosła na nich własność lokali i nie mają już możliwości rezygnacji z lokali. Powód z kolei nie odebrał lokalu nr (...) i de facto z niego zrezygnował w marcu 2002r., zaś pozwana nie przeniosła na niego własności tego lokalu, mimo że mogła to uczynić. Bez wątpienia w latach 2002 – 2003 i następnych tj. 2006 – 2009 powód nie działał „sprytnie” i „na siłę”, nie chciał uwolnić się od lokalu, stanowiącego cały czas własność pozwanej, gdyż wielokrotnie w tych latach wzywał pozwaną do przeniesienia na niego własności lokalu.

W tej sytuacji nie można było uwzględnić zarzutu pozwanej, że zachodziła podstawa z art. 411 pkt 2 k.c., wyłączająca możliwość zwrotu nienależnego świadczenia.

Pozwana wskazywała również, że gdyby przyjąć, iż powód ma wobec niej roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, to wysokość tego roszczenia w rozumieniu art. 405 k.c. powinna uwzględniać aktualną wartość rynkową lokalu nr (...), która wynosi ok. 4 000 zł oraz to, że powód dokonywał wpłat na poczet budowy lokalu i jego nabycia na własność jako przedsiębiorca, na podstawie faktur VAT i miał możliwość odliczenia podatku od towarów i usług. W konsekwencji pozwana twierdziła, że nie jest wzbogacona o dochodzoną przez powoda kwotę 50 000 zł, zaś powód winien udowodnić aktualną wartość rynkową lokalu nr (...).

Z wyżej podanym poglądem pozwanej nie można się zgodzić. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód zażądał zwrotu wpłaconej pozwanej kwoty 50 000 zł i fakt ten nie jest kwestionowany. Jeżeli pozwana twierdzi, że aktualnie wartość rynkowa lokalu jest prawie dziesięciokrotnie niższa od tej kwoty i z faktu tego wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne w postaci znacznego zmniejszenia swojego obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia, to nie na powodzie, lecz na pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu. Pozwana przedstawiła dla wykazania wartości lokalu nr (...) kopie trzech odpisów aktów notarialnych (k. 1201 – 1209), na mocy których właściciele lokali położonych na górnej kondygnacji zbyli ich własność na rzecz innych osób. Żaden z tych aktów notarialnych nie może stanowić dowodu dla ustalenia wartości lokalu nr (...), zaś pozwana mogła wartość tę wykazać wnioskując o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii biegłego, czego jednak nie uczyniła. Niezależnie od tego zauważyć należy, że świadczenie spełnione przez powoda nie było przeznaczone tylko na budowę lokalu nr (...), ale także na partycypowanie, stosownie do udziału w częściach wspólnych i w nieruchomości, w budowie całego obiektu. Wykazanie różnicy pomiędzy wartością świadczenia powoda a wartością faktycznego wzbogacenia pozwanej, należał do pozwanej, która tej różnicy za pomocą wiarygodnych dowodów nie wykazała. Twierdzenie pozwanej, że wartość nienależnego świadczenia winna ulec obniżeniu o wartość podatku od towarów i usług, którą powód mógł odliczyć, również nie zasługiwało na uwzględnienie. Jak wynika z przedłożonego przez powoda pisma Naczelnika Urzędu Skarbowego w S. z dnia 30 maja 2016 r. powód w okresie od 8 września 1998 r. do 1 września 2007 nie był podatnikiem podatku od towarów i usług (k. 1238), lecz płacił podatek w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Wystawcą faktury VAT (k. 1213), na którą powoływała się pozwana, była pozwana, a nie powód.

W tej sytuacji zasadne było żądanie przez powoda zwrotu od pozwanej nienależnego świadczenia w wysokości 50 000 zł.

Nie było natomiast zasadne żądanie zasądzenia ustawowych odsetek od tej kwoty od dnia 5 maja 2003r. W piśmie z dnia 28 kwietnia 2003r. powód złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy nr (...), żądając zapłaty kwoty 50 000 zł, jednak oświadczenie to było bezskuteczne, również w ocenie Sądu Najwyższego, wyrażonej w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2015r. (str. 16 pisma powoda z dnia 31 lipca 2013r. – k. 708 – 710). Powód wielokrotnie modyfikował swoje żądania wobec pozwanej, żądając m.in. przeniesienia na niego własności lokalu nr (...). Żądanie takie powód sformułował m.in. w piśmie z dnia 26 lutego 2006r. (k. 36), w piśmie z dnia 30 października 2009r. (k. 30), w pozwie złożonym w niniejszej sprawie w dniu 5 grudnia 2009r., jak również na rozprawie przed Sądem I instancji w dniu 24 stycznia 2012r., (k. 192 in fine). W tej sytuacji żądanie ustawowych odsetek za opóźnienie dotyczącego zwrotu nienależnego świadczenia nie mogło zostać uwzględnione od dnia 5 maja 2003r.

Żądanie to podlega uwzględnieniu dopiero od dnia, w którym upłynął wyznaczony pozwanej przez powoda termin zwrotu dochodzonej kwoty i kiedy powód jednoznacznie określił swoje roszczenie jako zwrot wpłaconej kwoty na poczet przeniesienia własności lokalu nr (...), do którego nie doszło. Takie żądanie powód sformułował jednoznacznie dopiero w piśmie z dnia 30 czerwca 2012r. (k. 433 – 434) skierowanym do pozwanej, w którym domagał się zwrotu od pozwanej „wszystkich otrzymanych świadczeń finansowych”, w związku z rozwiązaniem umowy nr (...) dotyczącej lokalu nr (...) i zażądał zwrotu w terminie 7 dni od otrzymania przez pozwaną wezwania. Pismo to pozwana otrzymała w dniu 6 sierpnia 2012r. (k. 433), a zatem wyznaczony termin do zwrotu nienależnego świadczenia upłynął w dniu 13 sierpnia 2012r. Żądanie zasądzenia ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie uzasadnione jest od dnia 14 sierpnia 2012r., w oparciu o art. 481 § 1 i § 2 k.c. Żądanie to powód podtrzymał w piśmie procesowym z dnia 24 lipca 2012r. (k. 390). W konsekwencji należało zaskarżony wyrok zmienić, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., w punkcie 2 przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, umorzenie postępowania w zakresie żądania waloryzacji kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003r., wobec cofnięcia na rozprawie apelacyjnej żądania waloryzacji kwoty 50 000 zł i oddalenie powództwa w pozostałej części. Powyższa zmiana merytoryczna zaskarżonego wyroku implikowała zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zawartego w punkcie 3 zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kwoty 6 351 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w oparciu o art. 100 k.p.c. W pozostałej części, tj. w zakresie żądania zmiany zaskarżonego wyroku przez zasądzenie ustawowych odsetek od kwoty 50 000 zł od dnia 5 maja 2003r. do dnia 13 sierpnia 2012r., apelacja powoda podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w oparciu o art. 98 i 99 k.p.c., uznając, iż apelacja powoda na obecnym etapie postępowania, tj. po wydaniu przez Sąd Najwyższy wyroku z dnia 25 listopada 2015r. okazała się zasadna co do roszczenia głównego w całości, a jedynie w części dotyczącej odsetek za okres od 5 maja 2003r., do 13 sierpnia 2012r., podlegała oddaleniu, zaś odsetki te nie podlegały kapitalizacji i tym samym nie były zaliczone do wartości przedmiotu zaskarżenia.

Powód w postępowaniu kasacyjnym i ponownym postępowaniu apelacyjnym reprezentowany był przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu – radcę prawnego J. M., przy czym w postępowaniu apelacyjnym pełnomocnik ten reprezentował powoda dopiero po zmianie postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 18 kwietnia 2016r. postanowieniem tegoż Sądu z dnia 19 maja 2016r. Wcześniej pełnomocnikiem powoda z urzędu ustanowiona była radca prawny A. W., która złożyła wniosek o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że co prawda pełnomocnikowi powoda z urzędu przysługuje tylko jednokrotny zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powodowi w postępowaniu apelacyjnym, w oparciu o § 15 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490 – wyciąg), jednak w sytuacji, gdy

na początkowym etapie postępowania apelacyjnego powoda reprezentowała radca prawny A. W., zaś pełnomocnik substytucyjny, ustanowiony przez tego radcę prawnego stawiał się dwukrotnie na rozprawie apelacyjnej, popierając wniosek powoda o zmianę pełnomocnika z urzędu, zaś wcześniej zapoznał się również z aktami sprawy, należało koszty nieopłaconej pomocy prawnej rozdzielić pomiędzy pełnomocnikami z urzędu, przyznając radcy prawnemu A. W. z tego tytułu kwotę 500 zł, powiększoną o stawkę należnego podatku od towarów i usług.

Radcy prawnemu J. M. należał się natomiast zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu kasacyjnym (§ 12 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 cyt. rozporządzenia) w kwocie 7 200 zł oraz w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 1 900 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą 2 400 zł i kwotą 500 zł przyznaną radcy prawnemu A. W. (§ 6 pkt. 5 w zw. z § 12 pkt 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia), z uwzględnieniem należnego podatku od towarów i usług.